

LEI N. 10.244, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2020.

Dispõe sobre a permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal, para a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, e dá outras providências.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Município autorizado a conceder a permissão de uso de imóvel de domínio público municipal para a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – Sabesp, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas:

I - Imóvel: área de terra;

II - Propriedade: Prefeitura de São José dos Campos;

III - Localização: Rua dos Pintores, s/n. – Parque Novo Horizonte – São José dos Campos – São Paulo;

IV - Situação: está situada entre a área de Domínio Público Municipal, denominada X9 do Loteamento Parque Novo Horizonte e área de Domínio Público Municipal, denominada X9 do Loteamento Parque Novo Horizonte, ocupada pela Sabesp;

V - Características do terreno: formato irregular, plano e sem benfeitoria;

VI - Medidas e confrontações: a medição inicia-se pelo ponto P-01 (coordenadas N: 7.434.925,8485 m e E: 419.807,4790 m), DATUM SIRGAS 2000, localizada dentro da área de Domínio Público Municipal, denominada X9 do Loteamento Parque Novo Horizonte; deste segue, em sentido horário, com azimute de 12°26'31" e 5,00 m de extensão até o ponto P-02 (coordenadas N: 7.434.930,7311 m e E: 419.808,5563 m); neste deflete à direita e segue com azimute de 102°26'31" e 8,38 m de extensão até o ponto P-03 (coordenadas N: 7.434.928,9255 m e E: 419.816,7399 m); neste deflete à direita e segue com azimute de 192°26'31" e 5,00 m de extensão até o ponto P-04 (coordenadas N: 7.434.924,0429 m e E: 419.815,6627 m), confrontando com área de Domínio Público Municipal, denominada X9 do Loteamento Parque Novo Horizonte, do ponto P-01 até o ponto P-04; neste deflete à direita e segue com azimute de 282°26'31" e 8,38 m de extensão até o ponto P-01 inicial, confrontando com área de Domínio Público Municipal, denominada X9 do Loteamento Parque Novo Horizonte, atualmente ocupada pela Sabesp, fechando a descrição do perímetro;

VII - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 41,90 m² (quarenta e um metros quadrados e noventa décimos quadrados).

Parágrafo único. A área acima descrita está mais bem caracterizada no Memorial Descritivo, Planta e Laudo de Avaliação inclusos, que são partes integrantes desta Lei.

Art. 2º A presente permissão de uso é concedida a título precário, gratuito e pelo prazo indeterminado, cabendo à permissionária a manutenção da área, conservando-a permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo às medidas para tal, independentemente de notificação da Prefeitura.

Art. 3º A permissão de uso poderá ser revogada a qualquer momento e a área reverterá à posse direta do Município, acrescida de todas as benfeitorias e acessões nela introduzida, independentemente de qualquer indenização à permissionária em virtude da revogação, quando o interesse público o exigir, for dada a área no todo ou em parte, destinação diversa daquela permissionada ou quando ocorrer qualquer violação às obrigações da permissionária previstas nesta Lei.

Art. 4º A permissionária fica obrigada a entregar a área permissionada, ao término da permissão, em perfeitas condições de uso e no mesmo estado em que se encontrarem no ato concessão da presente permissão.

Art. 5º É vedada a transferência da permissão a terceiros ou o uso da área permissionada em atividade diferente da prevista nesta Lei.

Art. 6º Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas sobre a área permissionada, objeto da presente concessão, serão de responsabilidade exclusiva da permissionária.

Art. 7º No termo de permissão de uso a ser lavrado em livro próprio a ser firmado entre as partes, constará obrigatoriamente a cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância ao disposto nos artigos precedentes, sem o que, a permissionária não poderá ocupar a área objeto da presente permissão.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

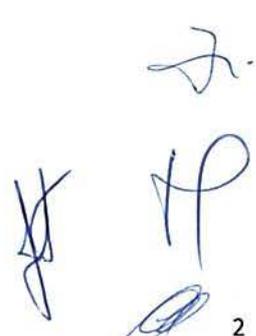
São José dos Campos, 18 de dezembro de 2020.



Felício Ramuth
Prefeito



Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade



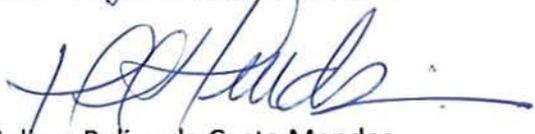
Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -



José Turano Junior
Secretário de Gestão Habitacional e Obras



Ricardo Minoru Iida
Secretário de Manutenção da Cidade



Melissa Pulice da Costa Mendes
Secretária de Apoio Jurídico

Registrada no Departamento de Apoio Legislativo da Secretaria de Apoio Jurídico, aos dezoito dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte.



Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei n. 297/2020, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 43/SAJ/DAL/20



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal a ser permissionada à Sabesp para implantação de Sistema de Abastecimento de Água – Poço Tubular Profundo P.183.

01- IMÓVEL: - Área de terra.

02 – PROPRIEDADE: - Prefeitura de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua dos Pintores, s/nº – Parque Novo Horizonte – São José dos Campos – São Paulo.

04 - SITUAÇÃO: - Está situada entre a área de Domínio Público Municipal, denominada X9 do loteamento Parque Novo Horizonte e área de Domínio Público Municipal, denominada X9 do loteamento Parque Novo Horizonte, ocupada pela Sabesp.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular, plano e sem benfeitorias.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se pelo ponto P-01 (coordenadas N: 7.434.925,8485 m e E: 419.807,4790 m), DATUM SIRGAS 2000, localizada dentro da área de Domínio Público Municipal, denominada X9 do loteamento Parque Novo Horizonte. Deste segue, em sentido horário, com azimute de 12°26'31" e 5,00 m de extensão até o ponto P-02 (coordenadas N: 7.434.930,7311 m e E: 419.808,5563 m); neste deflete à direita e segue com azimute de 102°26'31" e 8,38 m de extensão até o ponto P-03 (coordenadas N: 7.434.928,9255 m e E: 419.816,7399 m); neste deflete à direita e segue com azimute de 192°26'31" e 5,00 m de extensão até o ponto P-04 (coordenadas N: 7.434.924,0429 m e E: 419.815,6627 m), confrontando com área de Domínio Público Municipal, denominada X9 do loteamento Parque Novo Horizonte, do



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

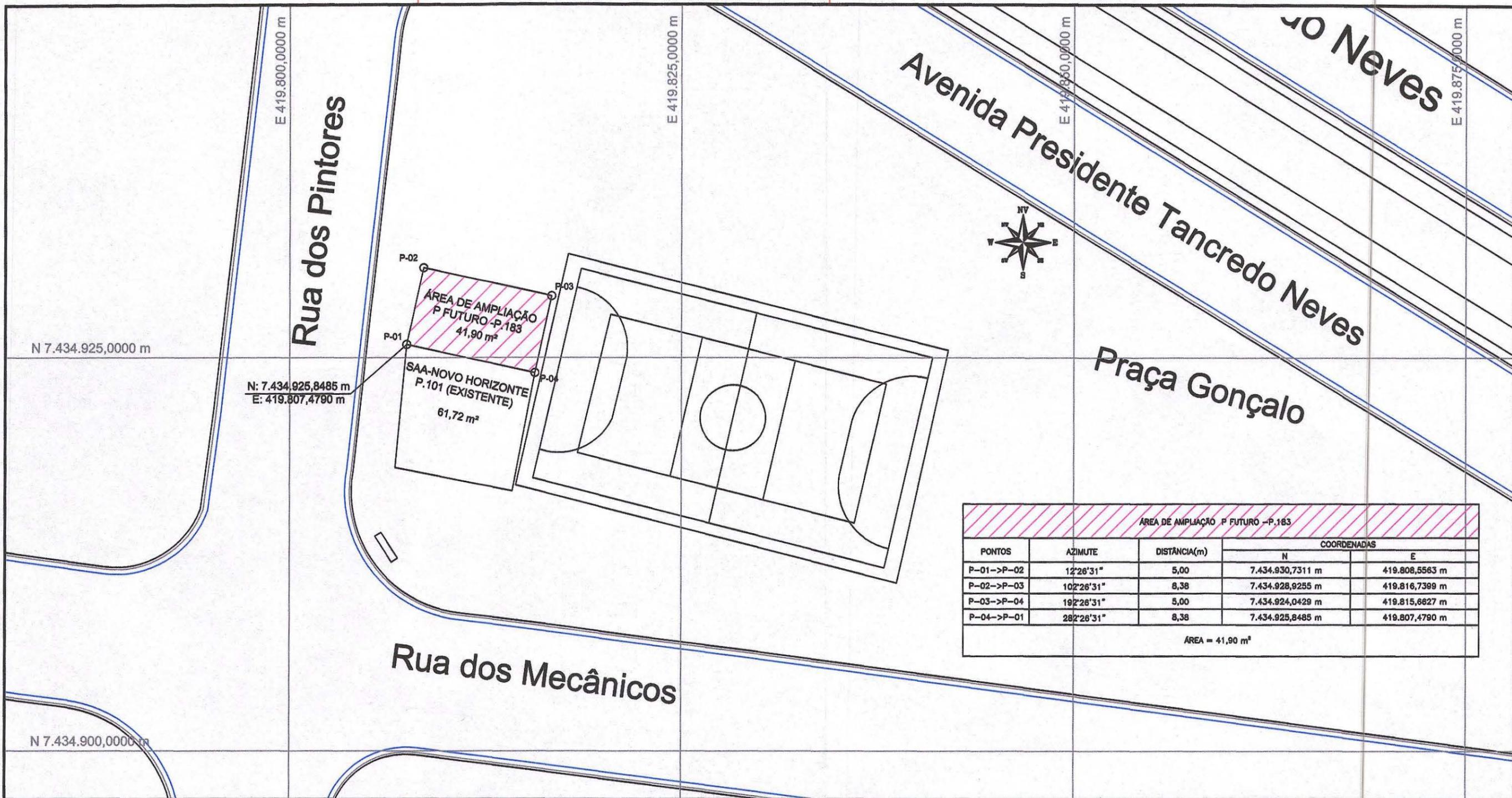
ponto P-01 até o ponto P-04; neste deflete à direita e segue com azimute de $282^{\circ}26'31''$ e 8,38 m de extensão até o ponto P-01 inicial, confrontando com área de Domínio Público Municipal, denominada X9 do loteamento Parque Novo Horizonte, atualmente ocupada pela Sabesp, fechando a descrição do perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de $41,90 \text{ m}^2$ (quarenta e um metros quadrados e noventa decímetros quadrados).

Secretaria de Gestão Habitacional e Obras, 14 de outubro de 2020.

Érika Alves Torquato
Técnica em Agrimensura

José Turano Júnior
Secretário



ÁREA DE AMPLIAÇÃO P FUTURO - P.183				
PONTOS	AZIMUTE	DISTÂNCIA(m)	COORDENADAS	
			N	E
P-01->P-02	12°26'31"	5,00	7.434.930,7311 m	419.808,5563 m
P-02->P-03	102°26'31"	8,38	7.434.928,9255 m	419.816,7399 m
P-03->P-04	192°26'31"	5,00	7.434.924,0429 m	419.815,6627 m
P-04->P-01	282°26'31"	8,38	7.434.925,8485 m	419.807,4790 m
ÁREA = 41,90 m²				

- PENAS**
- MONO
 - RED - 0,15
 - YELLOW - 0,2
 - GREEN - 0,3
 - CYAN - 0,4
 - BLUE - 0,5
 - MAGENTA - 0,6
 - WHITE - 0,25
 - Nº 08 - 0,10
 - Nº 09 - 0,10
 - COLOR
 - DEMAIS - 0,15

Áreas		ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS	
Área Terreno	000,00 m²	Diretor	Supervisora
Área Construída Total	000,00 m²	Monitor de Cálculo	Téc. Érika A. Torquato <i>[Signature]</i>
Área da Projeção das Coberturas	000,00 m²	Levantamento	Monitor de Campo
Abrigo Desmontável	000,00 m²	EXTERNO	-
Zoneamento	-	Cálculo/Projeto	Processo/Expediente
Coeficiente de Aproveitamento	-	EXTERNO	37795/2020
		Desenho	
		EXTERNO/PREFEITURA	
		Taxa de Ocupação	00 %
		Taxa de Permeabilidade	00 %



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Título/Assunto
Levantamento planialtimétrico cadastral de uma área de domínio público municipal a ser permissionada à Sabesp para implantação de Sistema de Abastecimento de Água - Poço Tubular Profundo P.183.
Área X9 do loteamento Parque Novo Horizonte.
Datum: SIRGAS 2000.

Endereço da Intervenção
Rua dos Pintores, s/nº - Parque Novo Horizonte - São José dos Campos - São Paulo

Nome do arquivocad **Escala** **Data**
PO_NOVO_HORIZONTE_SABESP_POCO_183.dwg 1:250 14/10/2020

Prefeito **Vice-Prefeito** **Secretaria de Obras**
Felício Ramuth Ricardo Mitsuo Nakagawa José Tarano Junior *[Signature]*

LT

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Folha Revisão
única R1



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Prefeitura de São José dos Campos - Processo 37.795/2020

SOLICITANTE

Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Parte de uma área de domínio público denominada "X9" loteamento Parque Novo Horizonte

LOCALIZAÇÃO

Rua dos Pintores s/n – Parque Novo Horizonte.

PROPRIETÁRIO (ª)

Prefeitura de São José dos Campos

FINALIDADE

Determinação do valor de mercado de área – Permissão de Uso.

DATA: NOVEMBRO / 2020



RESUMO

1 – Área total (praça) segundo projeto aprovado do loteamento	1.488,00 m ²
2 – Área objeto de permissão de uso em favor da SABESP.....	41,90 m ²
3 – Área remanescente.....	1.446,10 m ²

Resumo: Valor da área objeto de permissão de uso.....R\$ 19.619,68

R\$ 19.619,68

(Dezenove mil, seiscientos e dezenove reais e sessenta e oito centavos)

NOVEMBRO/2020

O presente laudo atende a NBR14653-2:11, em vigor a partir de 03/03/2011.

Sumário:

LAUDO DE AVALIAÇÃO	1
RESUMO.....	2
1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:	2
2 – AVALIAÇÃO:	3
3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:	3
4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:.....	4
5 – DIAGNÓSTICO DA REGIÃO:.....	4
6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:	5
7 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:	8
8 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:	8
9 – FATORES UTILIZADOS:.....	9
10 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:	9
11 - CONCLUSÃO:	10
12 – ENCERRAMENTO:.....	10
13 – ANEXOS:	10

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1 – OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado de área objeto de permissão de uso em favor da SABESP a ser utilizada em sistemas de abastecimento de água.



2 – AVALIAÇÃO:

2.1 – VISTORIA:

Em 04 de novembro de 2020, realizou-se vistoria no local com o objetivo de extrair e obter as seguintes informações: vistoria do avaliando, relatório fotográfico e verificação da pesquisa de valores na região.

2.2 – LOCALIZAÇÃO:

Rua dos Pintores s/n – Parque Novo Horizonte.



Vista aérea da área de domínio público, destaque área objeto de permissão de uso- Fonte: Google Earth

2.3 – INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

O imóvel possui a seguinte situação de acordo com a municipalidade:

Zoneamento: **CL – Centralidade Local**

Índice Fiscal: **R\$ 368,69/m²**

Inscrição Municipal: **73.0154.0001-0000.**

3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

3.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

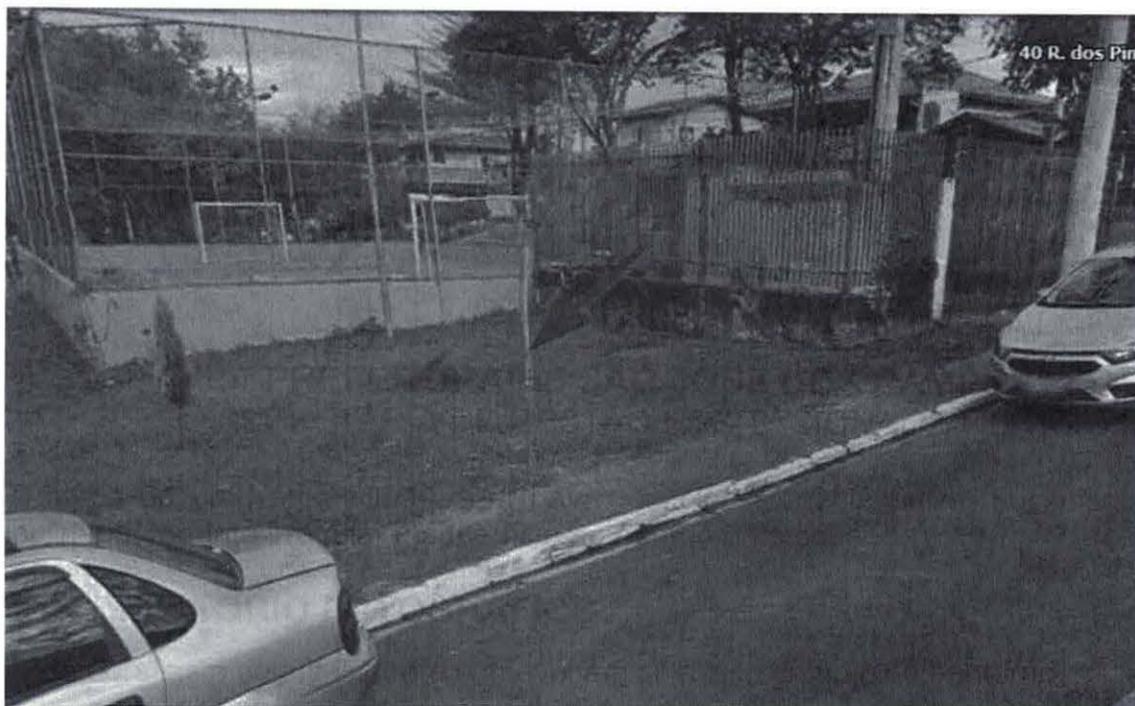


PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

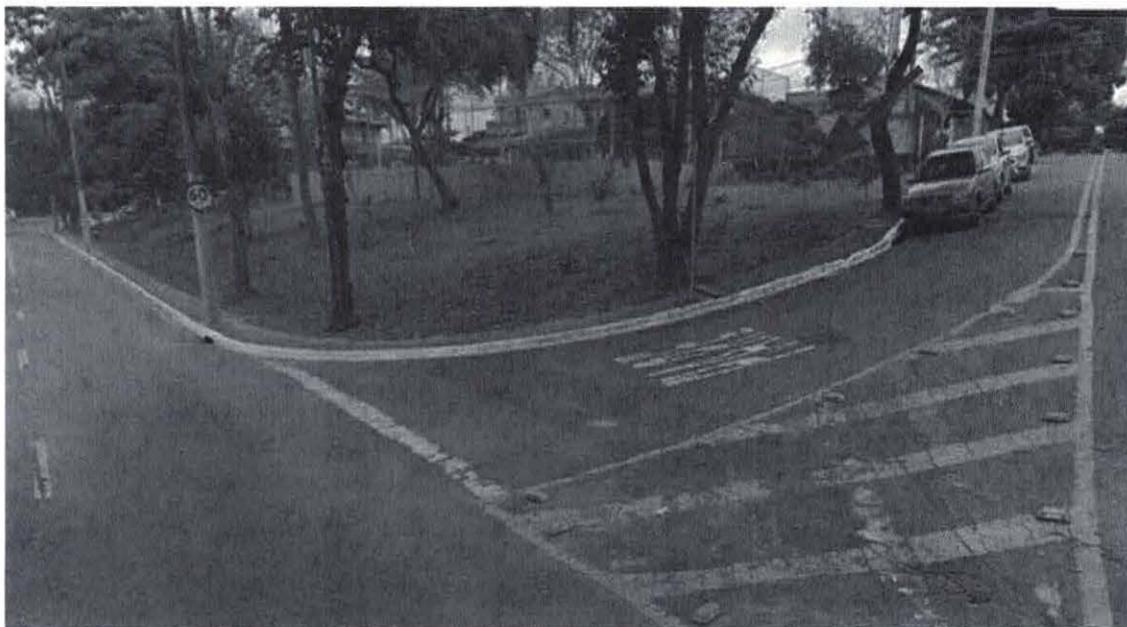
Trata-se de uma área situada em bairro de classe média baixa, possuindo topografia inclinada, formato irregular e superfície aparentemente seca.

4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

As fotografias a seguir ilustram o imóvel em si, assim como o seu entorno.



Vista da Rua dos Pintores – Área objeto de permissão de uso em favor d a Sabesp



Vista da confluência entre a Avenida Presidente Tancredo Neves com a Rua dos Pintores.

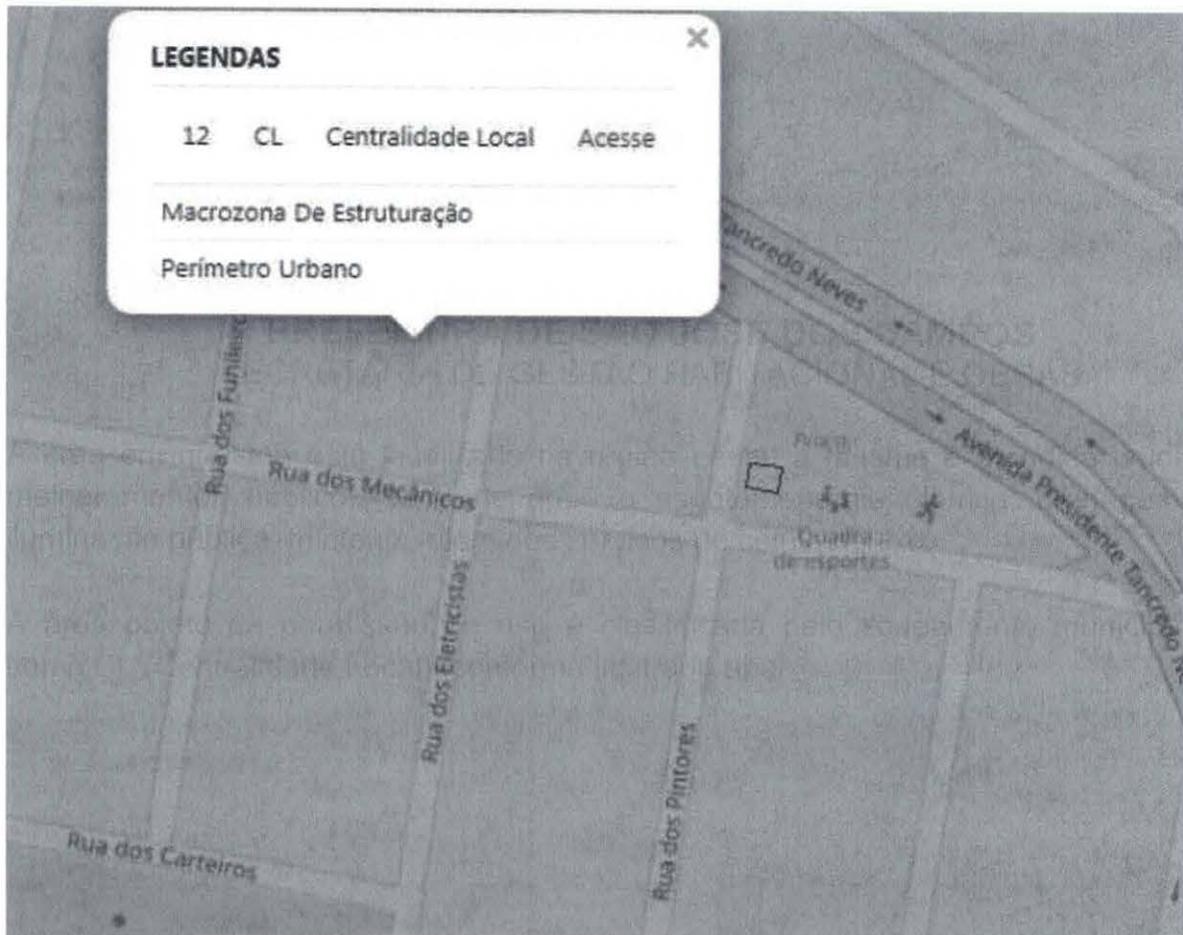
5 – DIAGNÓSTICO DA REGIÃO:



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

A área em questão está localizada na região Leste, a mesma é atendida pelos melhoramentos públicos; rede de água e esgoto, energia elétrica, drenagem, iluminação pública, telefonia, além dos serviços de coleta de lixo.

A área objeto de permissão de uso é classificada pelo zoneamento municipal como CL (Centralidade Local), conforme ilustrado abaixo.



6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente trabalho foi elaborado em acordo com critérios e as recomendações da “Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos”, versão 2011, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e ainda em conformidade com as exigências da norma ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos.

O trabalho se desenvolveu ainda considerando:

- Parcelamento, uso e ocupação do Solo permitido para o local – CL (Centralidade Local), conforme Lei Complementar Municipal 623/19.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos			
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m) (*)	
			(MC)	(ME e MOC)			Área (m ²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
Centralidades Locais CL	R / CS / I1-A	1,30	4,00	3,00	-	0,65	175,00	7,00	-	-
	RH						500,00	20,00	5,00	1,50
	RHS ⁽¹⁾						250,00	10,00		
	CS1-A / CS1-B ⁽²⁾						-	15,00		
	RV1						-	20,00	-	3,00
RV2	-	-	-	-						

MC: Macrozona de Consolidação / ME: Macrozona de Estruturação / MOC: Macrozona de Ocupação Controlada

CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico / CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo / TO: Taxa de Ocupação Máxima

(1) RHS: admitido somente em lotes de loteamentos aprovados antes de 15 de dezembro de 1997 sendo que cada unidade habitacional deverá ter testada com largura mínima de 5m para a via pública de circulação (artigo 147).

(2) Análise de localização conforme artigos 197 a 201.

R: Residencial unifamiliar / CS: Uso Comercial, de Serviço e Institucional: impacto irrelevante / I1-A: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade / RH: Residencial multifamiliar horizontal / RHS: Condomínio simples / CS1-A e CS1-B: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo / RV1: Residencial multifamiliar vertical com até 80 UH / RV2: Residencial multifamiliar vertical com mais de 80 UH até 300 UH

O método empregado na avaliação é o **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste em se determinar o valor do imóvel, a partir da comparação direta com outros imóveis similares ao objeto da avaliação.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2/2011 - Parte 2: os laudos de avaliação são classificados de acordo com seu grau de fundamentação e precisão, desta forma, segundo a referida norma:

Item 9.2.2 - NBR 14653-2/2011, o Grau de Fundamentação com o uso do tratamento por fatores deve estar conforme a tabela 3.

Tabela 3 - NBR 14653-2/2011 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores:

Item	Descrição	Graus			Nota
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as	Apresentação de informações relativas a todas as	Apresentação de informações relativas a todas as características	3



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

		características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	características dos dados analisadas	dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	2
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					-
Total de Pontos Obtidos =					10

Item 9.2.2.1 - **NBR 14653-2/2011**, para atingir o Grau III, são obrigatórias:

- apresentação do laudo na modalidade completa;
- identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Item 9.2.2.2 - **NBR 14653-2/2011**, para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Tabela 4 – **NBR 14653-2/2011** - Enquadramento do laudo segundo seu **Grau de Fundamentação** no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Item 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Item 9.2.3 - **NBR 14653-2/2011** - O Grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - **NBR 14653-2/2011** - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau
-----------	------



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

NOTA. Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Desta forma este trabalho está classificado de acordo com sua fundamentação em “**GRAU II**” e de acordo com sua precisão em “**GRAU III**”.

O valor encontrado não representa o valor efetivo de negociação, devendo ser assumido como justo valor de mercado. O valor efetivo de negociação é estabelecido caso a caso em um mercado livre de compra e venda.

7 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado se caracteriza por analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seu preço.

Assim, para a avaliação do valor básico do terreno realizou-se ampla pesquisa junto às imobiliárias de renome e atuantes no Município, no intuito de identificar elementos comparativos válidos, situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, observadas suas características de localização, melhoramento e topografia.

Os elementos coletados na pesquisa realizada, todos contemporâneos, seguem relacionados no **Anexo 1** com o devido tratamento de homogeneização, considerando-se como situação paradigma as próprias condições do imóvel avaliando.

No presente caso, foi utilizado o processo de **Tratamento por Fatores**, onde os elementos selecionados foram homogeneizados, levando em conta os critérios previstos na norma de avaliação do IBAPE.

8 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

A norma de referência do IBAPE especifica no capítulo 10, no tratamento por fatores, deve ser utilizada uma amostra de elementos semelhantes em suas principais características. As diferenças existentes são ponderadas mediante aplicação de fatores de homogeneização. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizado quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verifique que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto anterior. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Elasticidade de preços;
- Localização;
- Forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Padrão construtivo e depreciação;
- Topografia;
- Consistência do terreno;
- Oferta

9 – FATORES UTILIZADOS:

Fator Oferta: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir o risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá a referida dedução.

Fator Área: O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Fator Topografia

Análise das condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

10 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

10.1 – CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA OBJETO DE PERMISSÃO DE USO:

Pesquisa Imobiliária e Fatores de Homogeneização (Anexos):

- Valor unitário do imóvel avaliando: $V_u = \text{R\$ } 468,25/\text{m}^2$;
- Área objeto de permissão de uso: $41,90 \text{ m}^2$;
- Valor da área objeto de permissão de uso = valor unitário do imóvel avaliando * área objeto de permissão de uso:
- Valor da área objeto de permissão de uso = $\text{R\$ } 468,25/\text{m}^2 * 41,90 \text{ m}^2$



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

= **R\$ 19.619,68.**

10.2 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Não há benfeitorias no local.

10.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Valor total do imóvel = Valor da área objeto de permissão de uso + Valor das Benfeitorias

Valor total do imóvel = **R\$ 19.619,68 + R\$ “0”**

Valor total do imóvel:

R\$ 19.619,68

11 - CONCLUSÃO:

Com base no trabalho realizado, o imóvel objeto desta avaliação tem seu valor aproximado de:

R\$ 19.619,68

(Dezenove mil, seiscentos e dezenove reais e sessenta e oito centavos)

Novembro/2020

12 – ENCERRAMENTO:

O presente laudo é composto por 10 (dez) folhas impressas, todas elas rubricadas, e esta última datada e assinada.

13 – ANEXOS:

- PESQUISA DE VALORES;
- QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO;

São José dos Campos, 05 de novembro de 2020.


Eng.º Rodrigo Zerbino
CREA 5069483130



**ANEXO 1
PESQUISA DE VALORES (AMOSTRAS)**



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 1

Identificação do Imóvel:

Endereço: Parque Novo Horizonte

Bairro: Parque Novo Horizonte

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Pirâmide Negócios Imobiliários

Informante: site

código: TE0626-PI

Link: <https://www.piramideimoveissjc.com.br/imovel/terreno-a-venda-250-m-por-170000-parque-novo-horizonte-sao-jose-dos-campos-sp/TE0626-PI>

Tel.: (12) 3203-2400

Data: 29/10/2020

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 250 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plano

Consistência do terreno: seco

Zoneamento: CL

Uso vigente residencial/comercial

Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

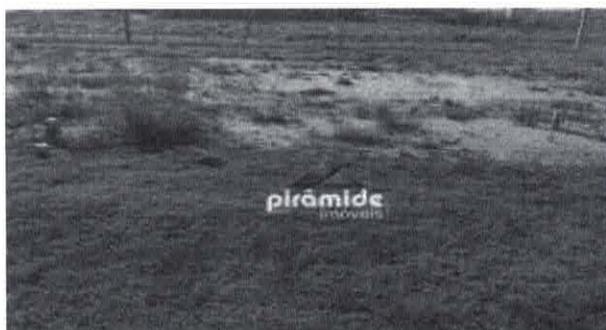
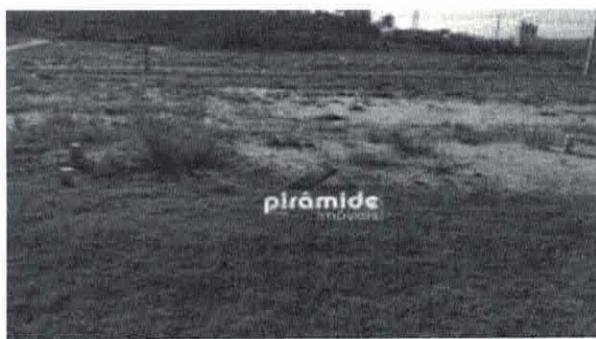
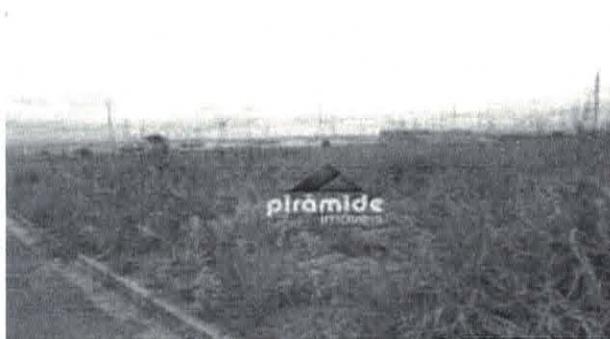
Valor da oferta

R\$ 170.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 680,00/m²

Fotos





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 2

Identificação do Imóvel:

Endereço: Parque Novo Horizonte
Bairro: Parque Novo Horizonte
Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Hugo Imóveis

Informante: site

código: 1235

Link: http://hugoimobiliaria.com.br/imoveis_detalhes.php?id=1235

Tel.: (12) 3027-8585

Data: 29/10/2020

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 300 m²
Testada principal: não informado
Profundidade: não informado
Topografia: plano
Consistência do terreno: seco
Zoneamento: CL
Uso vigente residencial/comercial
Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim
Energia Elétrica: sim
Esgoto: sim
Asfalto: sim

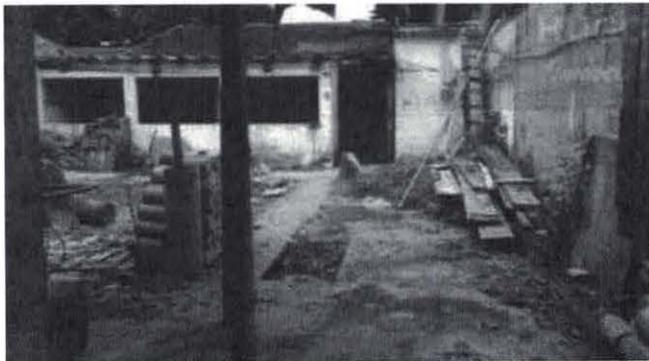
Valor da oferta

R\$ 200.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 666,67/m²

Fotos





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 3

Identificação do Imóvel:

Endereço: Parque Novo Horizonte

Bairro: Parque Novo Horizonte

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Silvério Imóveis

Informante: site

código: TE0456

Link: <https://www.silverioimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-253-m-por-175000-parque-novo-horizonte-sao-jose-dos-campos-sp/TE0456-A8U?from=sale>

Tel.: (12) 3207-8594

Data: 29/10/2020

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 253 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: aclave

Consistência do terreno: seco

Zoneamento: CL

Uso vigente residencial/comercial

Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

Valor da oferta

R\$ 175.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 691,70/m²

Fotos





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 4

Identificação do Imóvel:

Endereço: Jardim das Cerejeiras

Bairro: Jardim das Cerejeiras

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: EDK Imóveis

Informante: site

código: TE1149

Link: <https://www.edkmoveis.com.br/imovel/excelente-terreno-no-jardim-cerejeiras/TE1149-EDKA?from=sale>

Tel.: (12) 3426-1098

Data: 29/10/2020

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 250 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plano

Consistência do terreno: seco

Zoneamento: CL

Uso vigente residencial/comercial

Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

Valor da oferta

R\$ 160.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 640,00/m²

Fotos





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 5

Identificação do Imóvel:

Endereço: Jardim das Cerejeiras

Bairro: Jardim das Cerejeiras

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Verde Vale Imóveis

Informante: site

código: TE0385

Link: <https://www.verdevaleimoveis.com.br/imovel/terreno-de-250-m-jardim-das-cerejeiras-sao-jose-dos-campos-a-venda-por-180000/TE0385-VERV?from=sale>

Tel.: (12) 2134-1551

Data: 29/10/2020

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 250 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plano

Consistência do terreno: seco

Zoneamento: CL

Uso vigente residencial/comercial

Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

Valor da oferta

R\$ 180.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 720,00/m²

Fotos





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO N° 6

Identificação do Imóvel:

Endereço: Jardim das Cerejeiras
Bairro: Jardim das Cerejeiras
Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Horizonte Imóveis Informante: site código: TE0122
Link: <https://www.horizonteimoveis.com/imovel/terreno-a-venda-250-m-por-180000-jardim-das-cerejeiras-sao-jose-dos-campos-sp/TE0122-HOR?from=sale>
Tel.: (12) 3949-2666 Data: 29/10/2020

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 250 m²
Testada principal: não informado
Profundidade: não informado
Topografia: plano
Consistência do terreno: seco
Zoneamento: CL
Uso vigente residencial/comercial
Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim
Energia Elétrica: sim
Esgoto: sim
Asfalto: sim

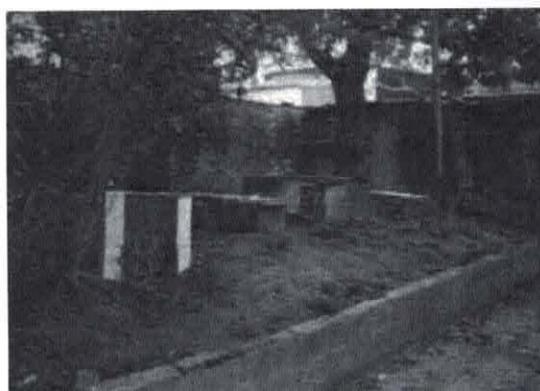
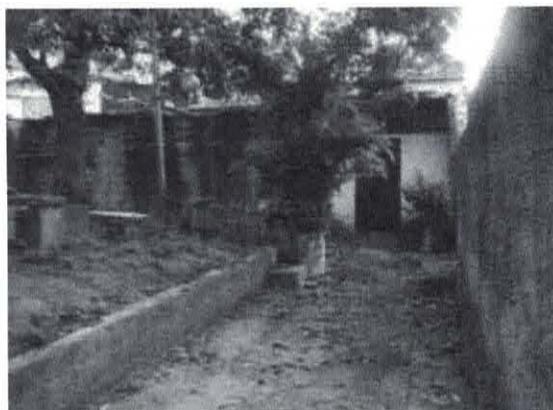
Valor da oferta

R\$ 180.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 720,00/m²

Fotos





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 7

Identificação do Imóvel:

Endereço: Jardim das Cerejeiras
Bairro: Jardim das Cerejeiras
Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Grupo Kaza Negocios Imobiliários Informante: site código: 15.986
Link: <https://www.grupokaza.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Terreno/Padrao/Jardim-das-Cerejeiras/15986>
Tel.: (12) 3307-4070 Data: 29/10/2020

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 259 m²
Testada principal: não informado
Profundidade: não informado
Topografia: plano
Consistência do terreno: SECO
Zoneamento: CL
Uso vigente residencial/comercial
Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim
Energia Elétrica: sim
Esgoto: sim
Asfalto: sim

Valor da oferta

R\$ 195.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 752,90/m²

Fotos





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 8

Identificação do Imóvel:

Endereço: Jardim San Rafael
Bairro: Jardim San Rafael
Cidade: São José dos Campos

Ofertante: EDK Imóveis

Informante: site

código: TE0275

Link: <https://www.edkimoveis.com.br/imovel/terreno-de-1330-m-parque-novo-horizonte-sao-iose-dos-campos-a-venda-por-600000/TE0275-EDKA?from=sale>

Tel.: (12) 3426-1098

Data: 29/10/2020

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 1.330 m²
Testada principal: não informado
Profundidade: não informado
Topografia: plano
Consistência do terreno: seco
Zoneamento: ZPE1/ZM4/CR2
Uso vigente residencial/comercial
Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim
Energia Elétrica: sim
Esgoto: sim
Asfalto: sim

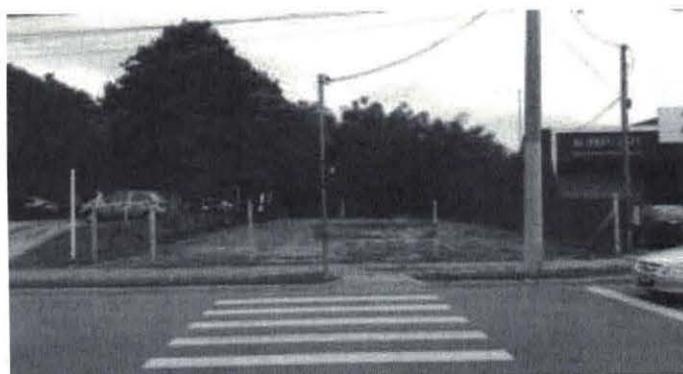
Valor da oferta

R\$ 600.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 451,13/m²

Fotos



QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO POR FATORES - PROCESSO 37.795_20

Elemento	Amostra	Valor R\$	Área m ²	Valor R\$ / m ²	Fator Área	Fator Localização	Fator Topografia	Fator Oferta ou Venda (0,9 - 1,0)	Valor R\$ / m ² Homogeneizado	Desvio Padrão (Xi-X) ²	Diferença Entre a Amostra e a Média	Saneamento 01	Desvio Padrão (Xi-X) ²	Diferença Entre a Amostra e a Média
1	L82	170.000,00	250,00	680,00	0,80	1,00	0,95	0,90	465,20	9,31	0,65%	465,20	9,31	0,65%
2	L83	200.000,00	300,00	666,67	0,82	1,00	0,95	0,90	466,60	2,74	0,35%	466,60	2,74	0,35%
3	L85	175.000,00	253,00	691,70	0,80	1,00	1,00	0,90	498,86	936,50	6,54%	498,86	936,50	6,54%
4	L86	160.000,00	250,00	640,00	0,80	1,00	0,95	0,90	437,84	925,11	6,50%	437,84	925,11	6,50%
5	L87	180.000,00	250,00	720,00	0,80	1,00	0,95	0,90	492,57	591,17	5,19%	492,57	591,17	5,19%
6	L88	180.000,00	250,00	720,00	0,80	1,00	0,95	0,90	492,57	591,17	5,19%	492,57	591,17	5,19%
7	L76	195.000,00	259,00	752,90	0,80	1,00	0,95	0,90	517,36	2.411,18	10,49%	517,36	2.411,18	10,49%
8	L84	600.000,00	1.330,00	451,13	0,97	1,00	0,95	0,90	375,04	8.688,35	19,91%	375,04	8.688,35	19,91%
Média Aritmética Para Desvio Padrão Amostral (Xi) para (n-1):									468,25	2.022,22		468,25	2.022,22	
									Desvio Padrão	44,97			44,97	
									Coef. Variância	0,10			0,10	
									CV %	10%			10%	
									Nr Dados	8,00			8,00	
									Grau de Liberdade (Nr Dados - 1)	7,00			7,00	
									Intervalo de confiança	0,80			0,80	
									Nível de confiança - Erro	0,20			0,20	
									Distribuição t	1,41			1,41	
									t*S/Raiz(n-1)	24,05			24,05	
									Lim. Superior	492,30			492,30	
									Média	468,25			468,25	
									Lim. Inferior	444,20			444,20	


Rodrigo Zerbino
 Engenheiro Civil - Matrícula: 18499
 Departamento de Habitação
 Secretaria de Gestão Habitacional e Obras